

CONSULENZA TECNICA

ALLEGATO N. 08

8.1 Comune di Siderno
8.2 Comune di Grotteria
8.3 Certificazione autorizzazione ad edificare

Il Consulente Tecnico
(ing. Francesco V. Macrì)





Città di Siderno

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Settore 5 - "Politiche del Territorio"

Piazza Vittorio Veneto – 89048. Tel. (+39) 0964 345216 Fax (+39) 0964 345223

Pec: urbanistica.siderno@asmepec.it sito web: www.comune.siderno.rc.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art.30 comma 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380)

IL RESPONSABILE

- Vista la richiesta pervenuta in data 17/03/2022 prot. n.6968, presentata dall'Ing. Francesco Macrì nella qualità di C.T.U.;
- Vista la Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto n. 571 del 21.12.2000 del Dirigente Generale del 5° Dipartimento della Regione Calabria;
- Vista la Legge Regionale 16 Aprile 2002, n. 19 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 29/12/2016 avente ad oggetto: adesione al principio di "Consumo di suolo Zero" ai sensi del comma 2 dell'art. 27 quater della LUR 19/2002 e ss.mm.ii;
- Visto l'art. 30, comma 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380;
- Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CERTIFICA

Che agli effetti dell'art. 65 della Legge Regionale n. 19/2002 per come modificato dalla Legge Regionale n. 35/2012 e ss.mm.ii., la destinazione urbanistica dei beni siti in questo Comune, riportati in catasto ai fogli di mappa e alle particelle sotto riportate è la seguente:

Foglio di Mappa n. 10

- p.lla n. 873: zona Residenziale di completamento – Sottozona "B5" – Adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori;
- p.lla n. 1061: parte in zona Residenziale di completamento – Sottozona "B5" – Adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori e piccola parte in zona extra-urbana agricola - Sottozona "E1" – Agricola irrigua;
- p.lle nn. 1064, 1070 e 1074: zona extra-urbana agricola - Sottozona "E1" – Agricola irrigua;
- p.lle nn. 1069 e 1072: Gran parte in zona Residenziale di completamento – Sottozona "B5" – Adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori, piccola parte in zona extra-urbana agricola - Sottozona "E1" – Agricola irrigua;

Foglio di Mappa n. 16

- p.lle nn. 4 e 840: zona Residenziale di completamento – Sottozona "B5" – Adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori.

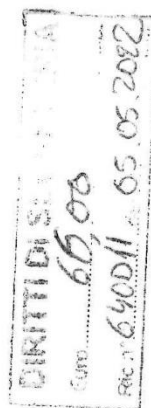
Le suddette zone sono regolamentate dall'art. 12 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. che, allegato in copia, forma parte integrale della presente certificazione.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Siderno 06 MAG. 2022

Il Responsabile del Procedimento
Francesco CORREALE

Il Responsabile di Settore
(Arch. Graziano MURATORE)



Art. 12 -ZONA B -Residenziale di completamento

Vi ricadono le parti del territorio già edificate o, comunque, interessate dall'edificazione nei limiti stabiliti dall'art. 2 del DM n.1444/68, nelle quali sono presenti, almeno in parte, opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli insediamenti presentano caratteri edilizi e urbanistici differenti: quelli consolidati, necessitano di interventi di adeguamento edilizio (B1) o di adeguamento e sostituzione edilizia (B2-B5); quelli con tessuto edilizio più frammentato, richiedono interventi di adeguamento edilizio e urbanistico (B4); quelli con tessuto edilizio ed urbanistico in via di consolidamento, richiedono interventi di completamento "condizionato" (B3-B6).

Sono state individuate sei sottozone, evidenziate nella Tav. P1 con diversa campitura, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.

Sottozona B5 -Adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori

Comprende le aree ricadenti nei centri e nuclei urbani minori parzialmente dotati di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per tale zona, si pone l'obiettivo di favorire diverse destinazioni d'uso (turistiche, commerciali, terziarie, ecc.). Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" a tali usi il 30% della cubatura (esistente o di previsione).

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.

Interventi edilizi

Sono in ogni caso ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, demolizione, opere interne, opere complesse e opere minori, tutti per come definiti all'art. 9 delle presenti Norme. Inoltre si consente:

- l'edificazione sui lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti:

$I_{uf} = 0.615 \text{ mq/mq.}$;

$H_f = 10.50 \text{ m.}$;

$D_f = 10.00 \text{ m.}$

$D_c = 5.00 \text{ m.}$ (è ammessa la costruzione sul limite di proprietà o in aderenza previo atto d'obbligo fra i confinanti);

- la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti, alle condizioni più favorevoli fra:

- a) mantenimento attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;
- b) mantenimento attuale ingombro a terra, con $I_{uf} = 0.615 \text{ mq/mq}$ ed $H_f = 10.50 \text{ ml}$.

In caso di ristrutturazioni totali o parziali, in deroga al parametro I_{uf} , può essere consentito un incremento di cubatura pari al 15% del volume esistente per l'adeguamento dei servizi annessi alla residenza, a condizione che siano eliminati i servizi precari in superfetazione.

Destinazioni d'uso

Oltre alla destinazione "residenziale" (abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze), sono consentite destinazioni di cui alle seguenti categorie:

Direzionale

- a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico
- b) uffici privati e studi professionali
- c) servizi pubblici di interesse comune
- d) servizi pubblici di interesse urbano o comprensoriale

- e) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)
- f) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

Commerciale

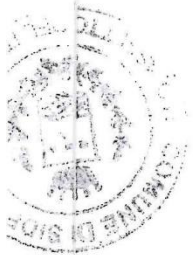
- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;
- b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)
- c) esercizi commerciali all'ingrosso
- d) centri commerciali, mercati, ipermercati, supermercati, grandi magazzini

Artigianale ed industriale

- a) impianti industriali
- b) opifici artigianali
- c) depositi e magazzini non di vendita
- d) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali interrati, seminterrati e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni

Turistica e Turistico-ricettiva complementare

- a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere.





COMUNE DI GROTTERIA

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Piazza N. Palermo n. 1 - Tel. +39 0964/53195/53242 - Fax +39 0964/53365

<http://www.grotteriacomune.com> e-mail: urbanisticamanut.grotteria@gmail.com

AREA TECNICA URBANISTICA MANUTENTIVAUFFICIO URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE DELL'AREA

Vista:

Vista la richiesta di certificato di destinazione urbanistica presentata tramite SUE Regionale prot. n. 149740/2022, acclarata al protocollo dell'Ente al n. 2156 del 29/03/2022, del signor Francesco Macri, con procura speciale alla presentazione conferita all'arch. Macri' Alessandro Santo e, successiva integrazione prot. 2793 del 29/04/2022;

Vista la dichiarazione sostitutiva per marca da bollo di cui identificativo n. 01190409641874 emessa in data 24.03.2022 annullata per la presentazione e identificativo n. 01190409641861 emessa in data 24.03.2022 annullata per il rilascio del presente provvedimento.

Visti gli atti d'Ufficio;

Visto:

- il P.R.G. attualmente vigente, approvato con D.D. della Regione Calabria n. 1791 del 28.02.2003 assunto il 26.02.2003, prot. n. 139;

- la Legge Regionale n. 19/2002 e ss.mm.ii.;

- che questo Ente non ha adottato il Piano Strutturale nei tempi previsti dalla Legge Regionale attualmente vigente;

- la Deliberazione di Consiglio Comunale prot. n. 8807 del 30.12.2016, n. 48 del 29.12.2016 avente ad oggetto - Piano strutturale (PSC) L.R. 19/2002 e ss.mm.ii. - "Adesione al principio di consumo di suolo zero

- L'art. 27 quarter, comma 2 della l.r. n. 19/2002 come modificato dalla Legge Regionale n. 28/2016;

- l'art. 15 della Legge n. 183 del 12.11.2011;

Ai sensi e per gli effetti di cui ai comma 2° e 3° dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche;

CERTIFICA

Che l'area di cui fa parte il terreno sito in agro di Grotteria, distinto in catasto al foglio di mappa n. 43 con la particella n. 523 nel vigente P.R.G., approvato con D.D. del 26/02/2003 prot. n. 139, ha la seguente destinazione urbanistica con le seguenti prescrizioni:

- Ricade all'interno della sottozona E1*

SOTTOZONA E1* - aree agricole con possibilità di insediamento di tipo industriale e artigianale.

Qualora esista un frazionamento di data anteriore alla data di adozione del Piano, in lotti minori alla minima unità agricola (3.330 m2), le aree sono comprese in una zona C di carattere speciale (urbano), e per esse, qualora venga fatta richiesta di utilizzazione edilizia, viene applicato un indice di densità fondiaria di edificazione di 0,30 m3/m2.

Per esistenti costruzioni di residenza agricola, sono ammessi interventi finalizzati al risanamento conservativa ed alla ristrutturazione. E' ammessa, anche, la demolizione e ricostruzione con il mantenimento della volumetria esistente con possibilità, su richiesta motivata, di un aumento di superficie e di volume non superiore al 20 % per ampliamenti e miglioramento alloggiativo ed igienico.

Marca da bollo 01190409641861 emessa in data 24/03/2022

Nelle zone relativamente stabili e nelle zone a stabilità incerta, sono vietate nuove edificazioni. Nelle zone relativamente stabili deve essere operato un accertamento finalizzato a valutare la compatibilità residenziale dei manufatti attualmente occupati; nelle zone instabili deve essere vietata la residenzialità.

Gli indici ed i parametri prescritti per le sottozone sono i seguenti:

• SOTTOZONA E1:

Per la residenza:

- indice di densità fondiaria di edificazione = 0,03 m³/m²;
- distanza dai confini = 5,00 ml;
- altezza = max 6,00 ml, salvo costruzioni quali silos, serbatoio, attrezzature tecnologiche.

Per insediamenti industriali di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, sono prescritti i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,33 m²/m²;
- superficie minima di intervento = 20.000 m²;

Sia per residenza che per gli insediamenti industriali la distanza del ciglio stradale è così fissata:

- strade statali = 30,00 ml;
- strade comunali e provinciali = 20,00 ml;
- strade vicinali o consortili = 5,00 ml.

E' facoltà della Pubblica Amministrazione predisporre nelle zone agricole PIP (Piani di insediamento produttivo) agricoli e Piani zonali per l'agricoltura. Qualora sia necessario predisporre Piani per insediamenti produttivi per la piccola industria e per l'artigianato (PIP industriali) su decisione del Consiglio Comunale possono essere operate localizzazioni per tali insediamenti in zone agricole definite le opportune verifiche di compatibilità paesistica e di valutazione di impatto ambientale. L'esecutività di tali insediamenti sarà definita applicando le procedure previste dalle vigenti leggi. Per tali operazioni valgono gli stessi indici previsti per gli insediamenti industriali di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli. Altri indici e parametri dovranno essere definiti attraverso i progetti attuativi e di esecutività. Le indicazioni localizzative di tale tipo sono segnalate nei grafici di piano come aree E1*.

Per intervento della Legge Regionale n. 19/2002 e s.m.i. per le aree ricadenti nelle zone agricole deve essere osservato quanto disposto negli artt. 50, 51 e 52 e art. 10 QTRP e pertanto valgono i parametri dettati nel seguente articolo in sostituzione di quelli del P.R.G. attualmente vigente.

Ai sensi dell'art. 52 della Legge Regionale il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui all'art., potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di **0,013 mq su mq** di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare **0,1 mq su mq**. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a **10.000 mq** così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni.

I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.

Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Ricade nelle aree stabili – Le superfici edificabili ricadono su aree alluvionali pianeggianti o su zone di affioramento di substrato litoide consistente. Le opere di fondazione dei fabbricati non hanno rilevanze particolari sui costi complessivi. L'edificabilità resta comunque subordinata al D.M. 11/03/1988 e successive integrazioni.

Porzione di area rientrata all'interno delle are e fasce di rispetto stradale.



Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii, il presente certificato conserva la validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato viene rilasciato su carta resa legale ai sensi della vigente normativa e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Grotteria, 03/05/2022

II IL RESP.DELL'AREA TECNICA URBANISTICA MANUTENTIVA
Arch. Vincenzo Belcastro (firmato digitalmente)



Città di Siderno

(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

Settore 5 - "Politiche del Territorio"

Piazza Vittorio Veneto - Tel. e Fax 0964/345244

www.comune.siderno@asmepec.it

Ing. Francesco MACRI'
via G. di Vittorio n. 11
Marina di Gioiosa Jonica
R.C.

Oggetto : Tribunale di Locri- Esecuzione Immobiliare n. 54/2016 R.G. Richiesta accesso atti.
Riscontro nota del 17.03.2022 prot. n. 6968.

IL RESPONSABILE

- Vista la richiesta in oggetto evidenziata, inoltrata dall'Ing. Francesco Macri, in qualità di C.T.U d'Ufficio del Tribunale Civile di Locri;

-Visti gli atti d'ufficio;

COMUNICA

-che alla data odierna con, prot. n. 4016 del 27.02.1995, risulta registrata l'istanza di sanatoria per abusi edilizi (L.724/1994 art.39) pratica n. 77, in testa a [REDACTED] per l'immobile sito alla via Fossecali in catasto al foglio di mappa n. 10 p.lle nn. 870, 871 e 876;

-che, per la medesima pratica a tutt'oggi non risulta il rilascio della concessione edilizia in sanatoria;

-che, in testa a [REDACTED] non risulta nessuna documentazione tecnico-amministrativa (Pratiche Edilizie, S.C.I.A., C.I.L.A., Condoni Edilizi);

-che, in testa a [REDACTED] non risulta nessuna documentazione tecnico-amministrativa (Pratiche Edilizie, S.C.I.A., C.I.L.A., Condoni Edilizi).

Alla presente si allega il certificato di destinazione urbanistica dei beni siti in questo comune, riportati in catasto ai fogli e alle particelle così come elencate nella richiesta viene allegato alla presente.

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti.

Siderno 13 Aprile 2022

Il Responsabile del Procedimento
Francesco CORREALE

Il Responsabile di Settore
(Arch. Graziano MURATORE)

